



Zur Beachtung!

Dieses Manuskript ist urheberrechtlich geschützt. Der vorliegende Abdruck ist nur zum privaten Gebrauch des Empfängers hergestellt. Jede andere Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Urheberberechtigten unzulässig und strafbar. Insbesondere darf er weder vervielfältigt, verarbeitet oder zu öffentlichen Wiedergaben benutzt werden. Die in den Beiträgen dargestellten Sachverhalte entsprechen dem Stand des jeweiligen Sendetermins.

Beitrag: **Share Deals: Steuergeschenke für Finanzinvestoren**

Bericht: Lutz Polanz, Andreas Maus

Datum: 17.06.2021

Georg Restle: „Wer hat, dem wird gegeben, die anderen zahlen die Zeche – das gilt ganz sicher nicht nur in Corona-Zeiten, und es ist politisch offenbar genau so gewollt. Zum Beispiel auch beim großen Monopoly auf dem Immobilienmarkt. Da gibt es nämlich große Unterschiede. Während kleine Eigenheimbesitzer hier jede Menge Grunderwerbsteuern zahlen müssen, können sich große Immobilienkonzerne diese Steuer regelmäßig sparen. Am Ende geht es hier um Milliardensummen, die dem Fiskus – also uns allen – Jahr für Jahr entgehen. Das alles sollte mit einem neuen Gesetz eigentlich geändert werden. Sollte. Eigentlich. Lutz Polanz und Andreas Maus.“

Besuch bei Monika Schmidt in Dortmund. Wir treffen sie wenige Wochen vor ihrem Auszug, Ende Mai. Monika Schmidt hat aufgegeben. Den Kampf gegen den Schimmel – und die Tatenlosigkeit der Eigentümer, sagt sie.

Monika Schmidt: „Vier Jahre in Folge Schimmel. Und jetzt ... am Anfang wurde das noch relativ schnell beseitigt.“

Reporter: „Und der Schimmel ist immer wiedergekommen?“

Monika Schmidt: „Ja, und man kann anrufen, machen und tun, keine, keine Reaktion. Ich hab da wirklich fast jeden Tag angerufen. Mein Sohn hat über Internet die Leute angeschrieben, und dann haben wir mit dem Mieterschutzbund gedroht – keine Reaktion.“

Vier Jahre Schimmel. Das habe ihre Lungenkrankheit dramatisch verschärft, erzählt Monika Schmidt. Mit ihren Problemen ist sie hier nicht allein. Christian Clobes hat täglich mit solchen Klagen

zu tun. Er arbeitet ehrenamtlich als Mieterbeirat in dieser Siedlung in Dortmund-Lanstrop. Die rund 1.100 Wohnungen gehören Finanzinvestoren, wem genau weiß er nicht. Von außen präsentieren sich die Häuser ziemlich proper. Doch vieles sei eben nur Fassade, sagt Clobes. Innen werde oft nur das Notwendigste getan.

Christian Clobes, Mieterbeirat: „Es geht nur um Profit. Es werden Häuser auch hier bei uns, sie wurden neu gestrichen, es wurde verkauft. Jetzt kommt, bekommen wir neue Dächer. Wenn dieser Abschluss fertig ist, gehen wir ganz stark – wir Mieter – davon aus, dass wir wieder verkauft werden, weil der Profit für die nächste Firma noch, also, vom Verkauf für sie wieder größer ist.“

Schwere Vorwürfe. Die Forte-Gruppe, die die Siedlung 2018 für Investoren erworben hatte, teilt uns mit, man habe seitdem knapp sechs Millionen Euro investiert. Die Schimmelprobleme seien häufig durch zu wenig Lüften und Heizen der Mieter verursacht. Bei Frau Schmidt habe man seit März vergeblich versucht, einen Termin zu machen. Fakt ist, immer wieder schieben Finanzinvestoren die Häuser hin und her. Seit 2005 hat die Siedlung zahlreiche Male den Eigentümer gewechselt.

Lukas Siebenkotten, Deutscher Mieterbund: „In ganz Deutschland haben wir Fälle, in denen Finanzinvestoren Wohnanlagen kaufen. Das machen sie meistens nicht deshalb, weil sie diese Wohnungen halten wollen, sondern weil sie sie dann gewinnbringend weiterverkaufen wollen.“

Dass sich der schnelle An- und Verkauf von Wohnsiedlungen überhaupt lohnt, hat mit einem staatlich geduldeten Steuerschlupfloch zu tun. Wer eine Immobilie kauft, von dem kassieren die Bundesländer Grunderwerbsteuer, bis zu sechseinhalb Prozent. Doch viele Finanzinvestoren und Spekulanten umgehen die Steuer, mit sogenannten Share Deals. Auch in Dortmund-Lanstrop. Der Trick dabei: Ein Investor kauft nicht die Häuser oder Grundstücke direkt, sondern das Unternehmen, dem die Häuser gehören. Aber er kauft es nicht ganz. Sondern nur einen Teil, knapp unter 95 Prozent. Die restlichen Anteile – etwas mehr als 5 Prozent – hält ein anderer Investor. Wenn sie die Anteile mindestens fünf Jahre behalten, fällt keinerlei Grunderwerbsteuer an. Egal, wie viele Millionen beim Kauf fließen.

Prof. Ekkehart Reimer, Experte Internationales Steuerrecht, Universität Heidelberg: „Die Grunderwerbsteuer hat einen wichtigen Nebenzweck. Sie dämpft die Spekulation mit Immobilien. Je teurer die einzelne Transaktion ist, desto seltener finden Transaktionen statt und das beruhigt die Märkte. Das wirkt der Blasenbildung entgegen. Wenn aber jetzt die Grunderwerbsteuer hintergebar ist, etwa durch Share Deals, dann fällt genau diese dämpfende Wirkung weg. Das heißt, alle Tore stehen offen für einen spekulativen Immobilienerwerb.“

Doch nicht nur das. Auch der finanzielle Schaden für die Bundesländer ist erheblich. In den letzten zehn Jahren geschätzt rund 11 Milliarden Euro. Steuergeschenke für Großinvestoren, während die, die etwa ein Einfamilienhaus kaufen wollen, seit Jahren immer höhere Grunderwerbsteuern zahlen müssen. Diese Ungerechtigkeit ist der Politik bestens bekannt. Deshalb hatten Union und SPD vereinbart, das Milliarden-Steuerschlupfloch endlich zu schließen.

Cansel Kiziltepe (SPD), Bundestagsabgeordnete 01.10.2019: „Share Deals sind ein Beispiel für das unsolidarische Handeln großer Immobiliengesellschaften. Sie sind eine Bedrohung für die soziale Gerechtigkeit in diesem Land und deshalb können und werden wir nicht weiterhin tatenlos zusehen.“

Ende April dann im Bundestag. Endlich ist es soweit. Auf der Zielgeraden beschließt die Große Koalition doch noch die versprochene Neuregelung in Sachen Share Deal. Statt wie bislang knapp 95 % dürfen Investoren nur noch knapp 90 % einer Firma kaufen. Und müssen statt fünf künftig zehn Jahre auf den Weiterverkauf warten, um auch in Zukunft keine Grunderwerbsteuer zu zahlen. Das verzögere zwar die Spekulation mit Häusern und Grundstücken, werde sie aber nicht beenden, sagen Fachleute.

Lukas Siebenkotten, Deutscher Mieterbund: „Das Senken der Prozentzahl von 95 Prozent auf 90 Prozent, das bringt überhaupt nix, das ist eine homöopathische Dosis, mehr ist das nicht.“

Prof. Ekkehart Reimer, Experte Internationales Steuerrecht, Universität Heidelberg: „Im Grunde liest sich die Gesetzesbegründung wie eine Einladung an die Beraterschaft weiterzumachen wie bisher, nur mit niedrigeren Schwellenwerten.“

Dabei hatte die GROKO ursprünglich viel anspruchsvollere Ziele. Die SPD wollte eine deutlich stärkere Absenkung: auf 75 %. Auch CDU-Landwirtschaftsministerin Julia Klöckner machte sich dafür stark. Doch die eigene Fraktion bremste die Ministerin aus. Dabei spielen Share Deals auch in der Landwirtschaft eine immer größere Rolle. Ackerflächen und Wälder sind begehrte Anlageobjekte. Inzwischen gehören 60 Prozent der Agrarflächen landwirtschaftsfremden Investoren – mit gravierenden Folgen. Die Spekulation habe die Bodenpreise seit 2005 verdreifacht, so das Bundeslandwirtschaftsministerium. Angeheizt auch durch Share Deals. Für kleinere Landwirte sei es deshalb kaum noch möglich, neues Ackerland zu bezahlbaren Preisen zu kaufen, sagt Reiko Wöllert von der Arbeitsgemeinschaft Bäuerliche Landwirtschaft in Thüringen.

Reiko Wöllert, Arbeitsgemeinschaft Bäuerliche Landwirtschaft e. V.: „Also in einem funktionierenden Bodenmarkt müsste es so sein, dass die Kaufpreise für Land – wie jede andere Investition auch – über 20, 30 Jahre aus der normalen landwirtschaftlichen Tätigkeit wieder

refinanzierbar sind. Wir haben aber keinen funktionierenden Bodenmarkt mehr. Durch den Einstieg der Investoren sind die Preise derartig gestiegen, dass das nicht mehr möglich ist innerhalb dieser, in einer überschaubaren Zeit, diese Preise zu refinanzieren.“

Mit Finanzinvestoren kann Reiko Wöllert deshalb nicht mitbieten. Die sparen außerdem bei jedem Share Deal in Ostdeutschland im Schnitt 380.000,- Euro Grunderwerbsteuern. Um diese Ungerechtigkeit zu beenden, gab es gute Vorschläge: Etwa ein Quotenmodell, wo jeder Käufer Grunderwerbsteuer zahlen muss, und zwar entsprechend seiner Anteile.

Reiko Wöllert, Arbeitsgemeinschaft Bäuerliche Landwirtschaft e. V.: „Unser Vorschlag war ja, dass, wenn man nur zum Beispiel 60 Prozent einer Firma kauft, dann auch nur 60 Prozent der Grunderwerbsteuer zahlt. Da haben sich einfach ganz massiv die Lobbyinteressen der Großagrarien und der Immobilienspekulanten durchgesetzt.“

Stattdessen nun ein Gesetz, das für Landwirte wie Reiko Wöllert oder Mieterinnen wie Monika Schmidt kaum etwas zum Besseren wendet. Und die Finanzindustrie weiter zum Steueroptimieren einlädt. Übrigens, viele Investoren haben die von der GROKO beschlossene Neuregelung längst berücksichtigt, in Dortmund-Lanstrop schon vor drei Jahren.
